TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 137/2020/DS-PT
Ngày 01-9-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(lối đi)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 125/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Nguyễn Anh T sinh năm 1985; địa chỉ: Số A, đường H, hẻm A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1974; địa chỉ: Số A, đường T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2018).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thế A, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số Đ, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2018).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985; địa chỉ: Đường Huỳnh Văn L, hẻm A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đ; địa chỉ trụ sở: Tòa nhà D, Số A, K, phường N, quận B, Thành Phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh: Số A, Đại Lộ B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thượng T - chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Bình Dương; ông Trần Văn V - chức vụ: Giám đốc phòng KHBL Chi nhánh Bình Dương và ông Võ Tấn H - chức vụ: Chuyên viên quan hệ KHBL Chi nhánh Bình Dương.

3. Ông Trần Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số Đ, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Mai Văn C, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

5. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, đường H, hẻm A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Đỗ Đức T, sinh năm 1941 và bà Hồ Thị Cúc, sinh năm 1950; cùng địa chỉ thường trú: Đ, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: Số A, đường L, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số A, đường Q, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng A, tháp A, Tòa nhà Trung tâm Hành chính Tỉnh, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T trình bày:* Bà Đỗ Nguyễn Anh T là chủ sử dụng đất diện tích 111m^2, thuộc thửa số 910, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 929089, số vào sổ CH 05351 ngày 17/5/2016 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp. Nguồn gốc đất của bà T là của bà Hạ Thị Thệ H, sau đó bà H đã phân ra nhiều lô nhỏ rồi bán cho nhiều hộ khác. Trong đó, có ông Tạ Văn C đã mua của bà H, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C tiếp tục bán cho ông Bùi Danh L, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi lại tiếp tục bán cho bà Đỗ Nguyễn Anh T và hiện bà T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên, bà T cũng đã tìm hiểu kỹ phần đất cũng như lối đi vào đất, thậm chí trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T cũng thể hiện lối đi 03m. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T đã tiến hành xây dựng nhà sinh sống ổn định cho đến nay và đi trên lối đi mà hiện nay đang tranh

chấp nhưng không ai có ý kiến gì. Tuy nhiên khoảng tháng 4 năm 2018, ông Trần Văn H đã tiến hành xây dựng bức tường trên lối đi chung có chiều ngang 4m, cao khoảng 1,6m chắn ngang lối đi chung vào nhà bà T làm cho gia đình bà T không thể đi ra vào được. Sau khi sự việc xảy ra, bà T và ông H (là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế A) đã làm việc nhiều lần nhưng hai bên không thống nhất được nên buộc bà T phải khởi kiện đến Tòa án yêu cầu:

+ Yêu cầu Tòa án công nhận một phần đất có diện tích khoảng 40m^2 thuộc một phần thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 790503, số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thế A là lối đi chung của hộ bà Đỗ Nguyễn Anh T. Sau khi đo đạc thực tế do phần đất tranh chấp tăng lên 5,5m^2 so với đơn khởi kiện ban đầu nên bà T xác định yêu cầu đối với phần diện tích đất tranh chấp là 45,5m^2.

+ Tuyên hủy giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 56,7m^2, thuộc thửa số 1497, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 790503, số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thế A.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H trình bày:* Nguồn gốc phần đất diện tích 56,7m^2, thuộc thửa số 1497, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 790503, số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thế A là của ông Đỗ Đức T, bà Hồ Thị C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế A, ông A dự định ở nhưng sau đó do mẹ ông A chết, ông A về quê nên đã chuyển nhượng lại toàn bộ đất trên cho ông H. Khi chuyển nhượng, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng mà lúc đầu làm giấy tay, sổ đất ông A giao cho ông T giữ vì ông H chưa đưa đủ tiền. Sau đó, ông H đưa đủ tiền nhưng không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng ủy quyền vì ông H đi làm xa không có thời gian đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2018, do có nhu cầu xây dựng nhà để ở nên ông H đã làm thủ tục xin giấy phép xây dựng nhà và làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Nguyễn Thế A. Tuy nhiên, do phần đất đã xảy ra tranh chấp nên cho đến nay ông H chưa xây dựng nhà được.

Việc bà T cho rằng phần đất của ông A là lối đi chung là hoàn toàn không có cơ sở, phần đất này ông T sử dụng đã lâu. Sau đó, chuyển nhượng lại cho ông A và ông A đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép để xây dựng nhà thì không thể nói rằng đây là lối đi chung. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc xác định đây là lối đi chung và việc cơ quan có thẩm quyền cấp

quyền sử dụng đất cho ông A là đúng nên không đồng ý với việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận này.

- *Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 02/7/2019, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:* Bà H và ông Mai Văn C là chủ phần đất diện tích 225,7m^2, thửa đất số 1336, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK275591, số vào sổ CS06891 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà H cùng đồng sử dụng chung với ông Mai Văn C ngày 13/10/2017.

Nguồn gốc của phần đất trên là do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Nguyễn Văn D năm 2017. Trước khi nhận chuyển nhượng bà H và ông C đã tìm hiểu rất kỹ nguồn gốc đất và biết được phần đất có lối đi chung nên mới nhận chuyển nhượng. Ông H cho rằng phần đất đang tranh chấp là đất của ông H, không phải lối đi chung là không có cơ sở vì hiện tại phần đất của bà H và ông C đã được cấp giấy phép xây dựng và đang tiến hành xây dựng. Do đó, bà H và ông C có yêu cầu độc lập đối với bị đơn, cụ thể: Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 45,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CM 790503, số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thế A là lối đi chung của hộ bà Đỗ Nguyễn Anh T và hộ gia đình bà H; yêu cầu hủy giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thế A.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn C trình bày:* Thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu H.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức T, bà Hồ Thị C trình bày:* Ông Trần Văn H là con ruột của bà Hồ Thị C. Năm 2004, ông T có nhận chuyển nhượng của bà Trần Vũ Minh U phần diện tích 270m^2, sau khi nhận chuyển nhượng ông T, bà C đã làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2005, ông T chuyển nhượng cho ông Tạ Ngọc D, ông Phạm Minh V và ông Nguyễn Thế A mỗi người một phần. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D, ông V và ông A tiến hành làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định, ông A có mua của ông V một phần. Sau đó, gia đình ông A có tang, ông A cần tiền về Bắc nên đã chuyển nhượng phần đất của ông A cho ông Trần Văn H, hai bên làm giấy tay và sau đó ký thủ tục ủy quyền chứ không ký hợp đồng chuyển nhượng nên phần đất vẫn mang tên ông Nguyễn Thế A. Do ông H làm ăn xa nên giao sổ đỏ của ông A cho ông T giữ. Năm 2015, khi bà T có ý định đi vào mua đất thì ông T đã nói với bà T là phần đất bà T mua không có lối đi, không đi trên phần đất của ông A nhưng bà T không nghe mà vẫn tiếp tục nhận chuyển nhượng thì đó là lỗi của bà T. Do đó, hiện nay bà T khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp là lối đi chung là không đúng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T trình bày:* Ông T là chồng của bà Đỗ Nguyễn Anh T. Nguồn gốc phần đất diện tích 111m^2, thuộc thửa số 910, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 929089, số vào sổ CH 05351 ngày 17/5/2016 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Đỗ Nguyễn Anh T. Phần đất trên bà T nhận chuyển nhượng của ông Bùi Danh L vào ngày 25/02/2015. Hiện bà T đã xây dựng nhà và cùng ông T sinh sống ổn định từ năm 2016 cho đến nay. Toàn bộ nhà đất nói trên là tài sản của bà T, ông T không có công sức đóng góp gì. Đối với phần đất tranh chấp hiện nay ông T xác định đó là lối đi chung chứ không phải đất của ông Nguyễn Thế A, vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cũng có thể hiện lối đi phía trước nên không thể cho rằng phần đất tranh chấp là đất của ông Nguyễn Thế A. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày tại Văn bản số 912 ngày 29 tháng 5 năm 2019:* Nguồn gốc phần đất của ông Nguyễn Thế A là do ông A nhận chuyển nhượng của ông Phạm Minh V diện tích 43,2m^2, thửa số 559, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 02/8/2005 và nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Đức T diện tích đất 27,6m^2, thửa số 560, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 02/8/2005. Ngày 22/9/2005, ông A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 43,2m^2, thửa số 560, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 10/10/2005, ông A có đơn xin hợp thửa 559 và thửa 560 nên ngày 22/11/2005 ông A được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 70,8m^2, thửa số 579, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08638. Phần đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp Trần Thị D; Phía Nam giáp Tạ Ngọc D; Phía Đông giáp ông Y; Phía Tây giáp Hồ Thanh L. Đến năm 2018, ông A đã có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vì diện tích thực tế có sự thay đổi. Khi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T tiến hành đo đạc lại thì tứ cận phần đất như sau: Phía Bắc giáp Hoàng Văn T; phía Nam giáp Nguyễn Thế A; phía Đông giáp lối đi 3m-5m; Phía tây giáp Hồ Thanh L (lối đi) (lối đi này chưa được cấp có thẩm quyền thu hồi theo Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 nên Chi chánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉ thể hiện lối đi không thể hiện kích thước không đo đạc thực tế). Việc ký liên ranh được Ủy ban nhân dân phường P Thông báo số 23/TB-UBND ngày 27/3/2018 về việc niêm yết bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Nội dung lối đi có từ thời gian nào và thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai thì đề nghị Tòa án liên hệ Ủy ban nhân dân phường P để được làm rõ. Việc cấp giấy chứng nhận nêu trên cho ông Nguyễn Thế A là đúng trình tự thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Đối với phần đất của bà Đỗ Nguyễn Anh T thì năm 2015, bà T được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 921642, số vào sổ CH04489 ngày 25/02/2015 tại thửa đất số 910, tờ bản đồ số 12, diện tích 111m^2, tứ cận phía Bắc có tiếp giáp lối đi chung 3m. Năm 2016, bà T có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã tiến hành trích lục địa chính thửa đất (không đo đạc thửa đất), không có ký liên ranh thửa đất, đo đạc thực tế tài sản gắn liền với đất, tứ cận phía Bắc thửa đất tiếp giáp lối đi chung 3m. Việc lối đi này dẫn ra đường nào, đề nghị Tòa án liên hệ với Ủy ban nhân dân phường P để được làm rõ. Việc Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận nêu trên cho bà T là đúng trình tự thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày tại Văn bản số 571 ngày 25 tháng 10 năm 2019*: Nguồn gốc phần đất của ông Nguyễn Thế A là do ông A nhận chuyển nhượng của ông Phạm Minh V diện tích 43,2m^2, thửa số 559, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương vào ngày 02/8/2005 và nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Đức T diện tích đất 27,6m^2, thửa số 560, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương vào ngày 02/8/2005. Ngày 22/9/2005, ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 43,2m^2, thửa số 560, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 10/10/2005, ông A có đơn xin hợp thửa 559 và thửa 560 nên ngày 22/11/2005 ông Anh được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 70,8m^2, thửa số 579, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08638. Việc Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số H08638 cho ông Nguyễn Thế A là phù hợp theo quy định tại thời điểm cấp. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đ trình bày tại Văn bản số 26A ngày 18 tháng 12 năm 2018*: Ngày 25/7/2017, bà T có vay vốn tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đ - Chi nhánh Bình Dương theo Hợp đồng tín dụng số A giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đ với bà Đỗ Nguyễn Anh T, ông Nguyễn Thanh T (chồng bà T). Để đảm bảo cho khoản vay, bà T, ông T đã thế chấp phần đất diện tích 111m^2, thuộc thửa số 910, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 929089, số vào sổ CH 05351 ngày 17/5/2016 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho Đỗ Nguyễn Anh T. Việc bà T, ông T thế chấp phần đất trên cho Ngân hàng được thực hiện theo đúng trình tự theo quy định của pháp luật, quá trình vay vốn bà T đã thanh toán đúng hạn. Do đó, việc tranh chấp lối đi giữa bà Đỗ Nguyễn Anh T và ông Nguyễn Thế A không liên quan

đến ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu được vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên tòa của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T đối với bị đơn ông Nguyễn Thế A về việc:

- Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 45,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung của hộ bà T và bà H, ông C.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 790503, số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thế A.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H, ông Mai Văn C đối với bị đơn ông Nguyễn Thế A về việc:

- Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích khoảng 45,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung của hộ bà T, bà H và ông C.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 790503, số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thế A.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá; án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14 và ngày 16 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C với người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần Văn H thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C được quyền đồng sở hữu quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 56,7m^2 (trong đó có 25m^2 ODT và 31,7m^2 CLN), thuộc thửa số 1497, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 790503, số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thế A.

Bà Đỗ Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Thế A trị giá 56,7m^2 đất trên với tổng số tiền 830.000.000 đồng (tám trăm ba mươi triệu đồng) trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 22/6/2020.

- Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc, định giá tài sản): Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

- Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đ; ông Nguyễn Thanh T; ông Đỗ Đức T; bà Hồ Thị C; Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C với người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần Văn H thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C được quyền đồng sở hữu quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 56,7m^2 (trong đó có 25m^2 ODT và 31,7m^2 CLN), thuộc thửa số 1497, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 790503, số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thế A.

Bà Đỗ Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Thế A trị giá 56,7m^2 đất trên với tổng số tiền 830.000.000 đồng (tám trăm ba mươi triệu đồng) trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 22/6/2020.

[3] Xét thấy, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm

của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Ngày 04 tháng 12 năm 2018, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2018/QĐ-BPKCTT "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" quy định tại Điều 122 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể là cấm ông Nguyễn Thế A tiến hành xây dựng hoặc thực hiện hành vi khác làm thay đổi hiện trạng diện tích đất tranh chấp khoảng 40m^2 thuộc một phần thửa đất số 1497, tờ bản đồ số 12, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 mang tên Nguyễn Thế A cho đến khi có bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án.

Ngày 05/12/2018, Tòa án cấp sơ thẩm đã gửi Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018 cho ông Nguyễn Thế A. Ngày 11/12/2018, ông Nguyễn Thế A nhận được Quyết định trên và không có ý kiến hay khiếu nại. Do đó, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương sẽ được xem xét, xử lý theo quy định pháp luật.

[5] Kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H là có căn cứ chấp nhận.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc, định giá tài sản): Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C tự nguyện chịu theo quy định pháp luật.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296, Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C với người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần Văn H như sau:

- Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C được quyền đồng sở hữu quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 56,7m^2 (trong đó có 25m^2 ODT và 31,7m^2 CLN), thuộc thửa số 1497, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 790503, số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thế A.

Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất 1391 của ông Hoàng Văn T; phía Nam giáp thửa đất 579 của ông D; phía Đông giáp lối đi chung 3m và một phần đất của bà Đỗ Nguyễn Anh T; phía Nam giáp với lối đi bê tông. *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)*.

Bà Đỗ Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Thế A trị giá 56,7m^2 đất trên với tổng số tiền 830.000.000 đồng (tám trăm ba mươi triệu đồng) trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 22/6/2020.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án xong.

4. Sau khi thanh toán tiền cho bị đơn xong thì bị đơn có trách nhiệm phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 790503, số vào sổ CS07508 ngày 22/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thế A để nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký sang tên theo đúng quy định về đất đai.

5. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc, định giá tài sản) là 3.068.000 đồng (ba triệu không trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

- Bà Đỗ Nguyễn Anh T phải chịu số tiền 1.022.700 đồng (một triệu không trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm đồng) được khấu trừ vào số tiền mà bà Đỗ Nguyễn Anh T đã nộp tại Tòa án.

- Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C phải liên đới chịu số tiền 2.045.400 đồng (hai triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm đồng) để hoàn trả lại cho bà Đỗ Nguyễn Anh T.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Nguyễn Anh T phải nộp số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền 2.925.000 đồng (hai triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) đã nộp theo các Biên lai số AA/2016/0022961 ngày 26/11/2018 và số AA/2016/0034523 ngày 11/9/2019 (do ông Nguyễn Văn N nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Đỗ Nguyễn Anh T số tiền 2.625.000 đồng (hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C phải liên đới nộp số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 1.137.500 đồng (một triệu một trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0034300 ngày 25/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Mai Văn C số tiền 837.500 đồng (tám trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

7. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đỗ Nguyễn Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0041251 ngày 24 tháng 12 năm 2019 và số AA/2016/0041281 ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP. T;
- TAND TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng